ส่วนที่ 1 ผู้ออกตราสารหนี้

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "เซ็นทรัล พัฒนา") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 ด้วยทุนจดทะเบียน เริ่มแรก 300 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ "บริษัท เซ็นทรัล พลาซา จำกัด" มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบ ครบวงจร โดยในปี 2525 ได้เปิดโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าวซึ่ง เป็นศูนย์การค้าแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทยและได้เปิด ศูนย์การค้าใหม่อีก 3 แห่ง อาทิ เซ็นทรัล รามอินทรา เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และพัทยา เซ็นเตอร์ (ปัจจุบันคือเซ็นทรัล มารีนา) ก่อนเข้า จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ ขยายธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจรอย่าง ต่อเนื่องด้วยการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ตามหัวเมืองหลักและจังหวัดใหญ่ที่เป็นเมืองท่องเที่ยวรวมถึงการซื้อโครงการศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ปี 2539) เซ็นทรัลเวิลด์ (ปี 2545) เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ (ปี 2546) เซ็นทรัล อุดร (ปี 2552) และ เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล (ปี 2558) เป็นต้น และยังขยายธุรกิจไปในต่างประเทศเป็ นครั้ งแรกในปี 2562 โดยเปิดโครงการเซ็นทรัลไอ-ซิตี้ ที่ประเทศมาเลเซีย และได้เปิดเซ็นทรัล วิลเลจ ลักชูรีเอาท์เล็ต แห่งแรกในประเทศไทยในปีเดียวกัน

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้แสวงหาแหล่งเงินทุนที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากสินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ โดยจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ในปี 2548 และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) ในปี 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และล่าสุดเมื่อปลายปี 2560 ได้ดำเนินการแปลงสภาพ CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) โดยบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหาร สินทรัพย์ที่ทรัสต์และกองทุนรวมได้ลงทุนอยู่

เมื่อปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND) ในสัดส่วนร้อยละ 67.5 โดยทรัพย์สินของ GLAND ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 2) อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ โดยทั้ง 2 โครงการอยู่ภายใต้การลงทุนสิทธิการเช่าระยะยาวของ CPNREIT 3) อาคารสำนักงานจี ทาวเวอร์ 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย เบลล์ และ 5) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนา อีก 4 แปลง โดยแบ่งเป็น 2 แปลงสำหรับการนำไปพัฒนาในโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use Development) และอีก 2 แปลง สำหรับการนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ (SF) โดย ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ ถือสัดส่วนประมาณร้อยละ 96 โดยทรัพย์สินของ SF ประกอบด้วย 1) โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 18 แห่ง 2) ร่วมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1 แห่ง (เมกาบางนา) 3) ที่ดินของกิจการร่วมลงทุนที่ยังไม่ได้พัฒนาในกรุงเทพฯ รอบนอก ทั้งนี้การลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการขยายศักยภาพการดำเนินธุรกิจในรูปแบบใหม่ๆ (Small Retail Business) รวมถึงเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพรูปแบบ Regional Mall ในระยะยาว ซึ่งช่วยเพิ่มขีดความสามาถในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ตลอดระยะเวลากว่า 40 ปี บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบการให้บริการ เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอยู่ตลอดเวลา โดยการปรับศูนย์การค้าให้กลายเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ของคนทุกกลุ่มด้วยกลยุทธ์ต่าง ๆ ดังนี้

- การบุกเบิกโครงการรูปแบบใหม่และการขยายไปในสถานที่ใหม่ (Innovation and Expansion) ด้วยแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม โดยนำร่องการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในรูปแบบใหม่ที่ทันสมัยและตอบโจทย์การใช้ชีวิตของทุกกลุ่มลูกค้าทุกเพศทุกวัย ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มลูกค้าและชุมชนในบริเวณโดยรอบศูนย์การค้าสามารถมาใช้ชีวิตได้เป็นประจำหรือกลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่ต้องการมาพักผ่อนและแสวงหาประสบการณ์ที่ดี และน่าจดจำในศูนย์การค้า รวมถึงการปรับรูปแบบศูนย์การค้า ให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของชุมชนนั้นๆ และชุมชนใกล้เคียง (Center of Community) ผ่านแนวคิดความเป็นจุดหมายแห่งการใช้ชีวิต (Destination Concept) โดยบริษัทฯ มีการปรับเพิ่มรูปแบบศูนย์การค้าทั้งในศูนย์การค้าใหม่และศูนย์การค้าเดิมผ่านการปรับปรุงในแต่ละปี เพื่อให้ศูนย์การค้าเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับทุกกิจกรรมของลูกค้า อาทิ อาหารการกิน แฟชั่น กิจกรรมครอบครัว กีฬาและสุขภาพ และการสังสรรค์สำหรับคนที่มีความสนใจเหมือนกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ขยายรูปแบบการลงทุนไปสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และ โรงแรม เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักและใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดถือเป็นการทำธุรกิจที่เกื้อหนุนกันในเชิงพื้นที่ โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2559 บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในบริเวณพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ที่เปิดดำเนินการอยู่หรือพื้นที่ใกล้ๆ โดยรอบศูนย์การค้า
- การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ (Collaboration and Co-Creation) เพื่อสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ให้แก่ลูกค้าอยู่ตลอด โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจในเชิงรุกด้วยการเข้าร่วมลงทุนกับพันธมิตรเพื่อพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ 1) การร่วมมือกับ บมจ. ดุสิตธานี เพื่อพัฒนาโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ในกรุงเทพฯ 2) การร่วมมือกับ IKEA เปิดตัวอิเกีย บางใหญ่ ในรูปแบบ Flagship แห่งแรกในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการเชื่อมกับศูนย์การค้า เซ็นทรัล เวสต์เกต ที่ผสมผสานอย่างไร้รอยต่อ 3) การร่วมทุนกับบริษัท ไรท์แมน จำกัด เปิดตัว “ไตรภูมิมหัศจรรย์สามโลก” World-Class Attractions แห่งใหม่ของจังหวัดภูเก็ต ณ ศูนย์การค้า เซ็นทรัล ภูเก็ต 4) การร่วมมือกับ Common Ground Group จากประเทศมาเลเซีย ลงทุนในธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทยเพื่อเชื่อมโยงธุรกิจศูนย์การค้าเข้ากับอาคารสำนักงานในอนาคต 5) การลงทุนในธุรกิจแกร็บประเทศไทย (Grab) เพื่อสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในยุคเศรษฐกิจกระแสใหม่ (New Economy) และ 6) การจับมือกับ Mitsubishi Estate Asia (MEA) เข้าร่วมลงทุนในศูนย์การค้า เซ็นทรัล วิลเลจ ร้อยละ 30 เพื่อยกระดับคุณภาพโครงการให้เป็นผู้นำเอาท์เล็ตแห่งภูมิภาคอาเซียน

นโยบายในการดำเนินงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

เป้าหมาย มุ่งมั่นสร้างสรรค์สิ่งที่ดีเพื่ออนาคตที่ยั่งยืนสำหรับทุกคน

4 **ความเชื่อที่จะนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จร่วมกัน**

1) **คิดสร้างสรรค์ ทำสิ่งดี** - เราก้าวไปข้างหน้าด้วยทัศนคติที่เป็นบวก ใช้ความรู้ความชำนาญที่เรามี สร้างสิ่งดีๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของผู้คนให้ดียิ่งขึ้น ด้วยการใส่ใจในทุกความสัมพันธ์ที่มีความหมายและมีคุณค่า
2) **พัฒนาสิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง** - เราใช้นวัตกรรมเพื่อพัฒนาสิ่งรอบๆ ตัวเรา ให้พร้อมรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เราบุกเบิกและใช้นวัตกรรมใหม่ๆ สร้างสรรค์ด้วยความเข้าใจในความต้องการ ของผู้คนรอบข้างอย่างแท้จริง เพื่อให้ทุกคนได้มีโอกาสมาใช้ชีวิต ทำงาน พบปะ เรียนรู้ และสัมผัสประสบการณ์แห่งความสุขร่วมกัน
3) **ลูกค้าคือแรงบันดาลใจ** - ลูกค้าคือแรงบันดาลใจในทุกๆ สิ่งที่เราทำเราเรียนรู้ ทำความเข้าใจ เพื่อเข้าถึงความต้องการของลูกค้า เรายกให้ลูกค้าเป็นที่หนึ่งในใจ และผลักดันตัวเองเพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่เหนือความคาดหมายให้กับลูกค้าทั้งในวันนี้และในอนาคต
4) **ก้าวไปด้วยกัน ผูกพันยั่งยืน** - เราเชื่อในพลังแห่งการเรียนรู้ทดลอง ร่วมมือ ร่วมใจไปกับผู้คนและชุมชน เรานำพาผู้คนจากที่ต่าง ๆ มาร่วมกันสร้างสรรค์และร่วมกันตั้งคำถาม อันนำมาสู่การแสวงหาคำตอบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดียิ่งขึ้น

วิสัยทัศน์

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำแห่งภูมิภาค ด้วยเป้าหมายที่จะสร้างสรรค์ อนาคตที่ดี และยั่งยืนกว่าสำหรับทุกคน

พันธกิจ

เพื่อที่จะบรรลุวิสัยทัศน์ บริษัทฯ มีกลยุทธ์สำคัญที่มุ่งมั่นดำเนินการใน 5 ประการ

1) **เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของผู้คน** - ภารกิจของเราคือการสร้างสรรค์พื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของผู้คน เพื่อคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดียิ่งขึ้น
2) **เติบโตในระดับภูมิภาค** - เรามุ่งปลูกฝังจิตวิญญาณในความเป็นนักบุกเบิก ซึ่งเป็นหัวใจหลักที่อยู่ในดีเอ็นเอของพนักงานในองค์กร เพื่อที่จะนำสิ่งที่ดีที่สุดของประเทศไทยไปสู่ระดับภูมิภาคและระดับโลก รวมถึงการนำสิ่งที่ดีที่สุดในโลกมาสู่ประเทศไทยเช่นกัน
3) **การร่วมคิดร่วมสร้าง** - เราส่งมอบคุณค่าที่ดีที่สุดให้กับลูกค้าเสมอ ด้วยการจับมือร่วมกันคิดและสร้างสรรค์สิ่งดีๆ กับร้านค้า ผู้เช่าและพันธมิตรทางธุรกิจทุกด้านของเรา
4) **ความยั่งยืน** - เรามีความมุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าระยะยาว ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และเชื่อมั่นว่า การทำในสิ่งที่ดี ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม ผู้คน ตลอดจนชุมชนในวงกว้าง และความสำเร็จในธุรกิจ คือหัวใจสำคัญในการเติบโตอย่างยั่งยืน
5) **เสริมสร้างศักยภาพของบุคลากร** - บุคลากรของเราคือกำลังที่สำคัญที่สุด และเราเชื่อมั่นในการพัฒนาขีดความสามารถของคนในองค์กร ด้วยการเปิดโอกาสและส่งเสริมให้ทุกคนบรรลุศักยภาพสูงสุด

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ (2561-2565)

<u>2565</u>

1) 28 **มกราคม** 2565 **เปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ ส่วนต่อขยาย** พื้นที่ขายประมาณ 10,000 ตร.ม. โดย “เซ็นทรัล วิลเลจ” ภายใต้คอนเซ็ปต์ Bangkok Luxury Outlet ตอบโจทย์ครอบคลุมทุกไลฟ์สไตล์ด้วยแบรนด์เนมชั้นนำกว่า 300

แบรนด์ เจาะลึก ครบครันในทุกไลฟ์สไตล์ มีที่จอดรถมากกว่า 2,000 คัน เดินทางสะดวกจากในเมือง Bangkok CBD เพียง 30 นาที และใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ

2) **26 พฤษภาคม 2565 เปิดเซ็นทรัล จันทบุรี** โครงการมิกซ์ยูสที่ใหญ่ที่สุดและดีที่สุดในภาคตะวันออก ภายใต้คอนเซ็ปต์ "มหัศจรรย์จันทบุรี" ประกอบด้วยศูนย์การค้า คอนเวนชั่นฮอลล์ คอนโดมิเนียม และโรงแรม โดยโครงการได้รับการออกแบบในรูปแบบ Semi-Outdoor ใกล้ชิดธรรมชาติ มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ถึง 4 ไร่ เพิ่มพื้นที่สวนสาธารณะให้กับเมือง ประกอบไปด้วย Running Track จุดจอดจักรยาน เครื่องออกกำลังกาย Social Park, Family Playground, Pet Playground, Café และยังเป็นโครงการแรกในต่างจังหวัดที่ทำ Sport Destination ด้วยพื้นที่ Multi-Purpose กว่า 4,000 ตร.ม.

3) **9 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ ประกาศลงทุนธุรกิจโรงแรม 10,000 ล้านบาท ใน 5 ปี** สร้างมาตรฐานใหม่พร้อมบุกเบิก 'เศรษฐกิจการเดินทาง' (Travel Ecosystem) Retail-Led Mixed-Use Development ชูธุรกิจโรงแรมเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักที่มีศักยภาพเติบโตและส่งเสริมชุมชน ในแผน 5 ปีขยายรวม 37 โครงการ มุ่งสร้างมาตรฐานใหม่เสริมแกร่ง 27 จังหวัดทั่วไทย ภายใต้ 3 แบรนด์โรงแรม ได้แก่ 'Centara' แบรนด์ระดับ Upscale, 'Centara One' แบรนด์ Lifestyle Midscale และ 'Go! Hotel' แบรนด์ Premium Budget โดยปักหมุดโลเคชั่น อาทิ โคราช, อุบลราชธานี, อยุธยา, ระยอง, ศรีราชา, ชลบุรี และเชียงราย เป็นต้น

4) **30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ ร่วมมือกับบริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)** (JWD) ผู้ให้บริการชั้นนำในอาเซียนด้านโลจิสติกส์ครบวงจรและบริหารจัดการซัพพลายเชน ขยายไปยังธุรกิจบริการพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) ผสานความเชี่ยวชาญโดยเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้นำอสังหาริมทรัพย์ที่บุกเบิกโครงการ Retail-Led Mixed-Use Development บนทำเลศักยภาพทั่วประเทศ และ JWD ที่มี Know-How ในการเปิดให้บริการ JWD Store It! ในปัจจุบันมีทั้งหมด 6 สาขา และมีพื้นที่ให้บริการรวมกว่า 13,000 ตร.ม. ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าลงทุนใน บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี สโตร์ อิท จำกัด (JWD Store It!) ในสัดส่วนร้อยละ 30 ภายใต้เงินลงทุนกว่า 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างเซ็นทรัลพัฒนา JWD และบริษัท สโตร์ อิท! แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้นำด้านธุรกิจห้องเก็บของส่วนตัวในประเทศสิงคโปร์

5) **21 กรกฎาคม 2565 บริษัทฯ ประกาศแผนธุรกิจ Residential 5 ปี ขยายเพิ่มกว่า 50 โครงการ** ชูจุดแข็งของกลุ่มธุรกิจสร้าง 'The Ecosystem of Quality Living' มาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพทั่วประเทศ ทำให้ในอนาคตจะมีโครงการทั้งสิ้นครอบคลุม 27 จังหวัด มากกว่า 70 โครงการ และมีลูกบ้าน 20,000 ครอบครัว สำหรับการดำเนินธุรกิจปี 2565 นี้ ตั้งเป้ายอดขาย 5,500 ล้านบาท และรายได้ 3,000 ล้านบาท พร้อมเปิดตัวโครงการใหม่ปี 65 นี้ รวม 6 โครงการ ได้แก่ 4 โครงการคอนโดมิเนียมแบรนด์ ESCENT ที่ สุราษฎร์ธานี สุพรรณบุรี ฉะเชิงเทรา และตรัง พร้อมโครงการแนวราบ 2 โครงการคือ นินญา ราชพฤกษ์ และนิรติ เชียงใหม่

<u>2564</u>

1) **ผลกระทบและมาตรการควบคุมสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ต่อธุรกิจของบริษัทฯ โดยแยกตามธุรกิจ ดังนี้**

- ธุรกิจศูนย์การค้า

  ในปี 2564 ธุรกิจศูนย์การค้ายังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรค COVID-19 และมาตรการภาครัฐ โดยมีการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการศูนย์การค้าจนถึงการปิดศูนย์การค้า (ให้บริการได้เฉพาะร้านค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต) ระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคมในจังหวัดที่อยู่ในพื้นที่ควบคุมสูงสุด อย่างไรก็ตาม หลังจากกลับมาเปิดบริการตามปกติ จำนวนผู้มาใช้บริการที่ฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากมาตรการ "เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ Safe

Plus+" แม่บทในการดูแลควบคุมความสะอาดและความปลอดภัยของสถานที่ เพื่อเพิ่มความมั่นใจแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการ อำนวยความสะดวกให้ลูกค้าด้วยแพลตฟอร์ม Central Connect เชื่อมโยงทุกบริการในศูนย์การค้า และช่องทางการขายแบบ Omnichannel ทั้ง Call-Click-Chat, Drive-Thru และ Delivery Services เป็นต้น รวมทั้งยังให้ความร่วมมือกับภาครัฐสร้างต้นแบบศูนย์การค้าปลอดภัยสำหรับจุดฉีดวัคซีนที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล 23 สาขาทั่วประเทศ เพื่อช่วยกระจายวัคซีนให้กับ ประชาชนอีกด้วย

- ธุรกิจอาคารสำนักงาน

  แม้บริษัทส่วนใหญ่ยังคงนโยบายให้พนักงาน บางส่วนทำงานจากบ้าน (Work from Home) ในปี 2564 แต่บริษัทเหล่านั้นยังสามารถปรับตัวเข้ากับสถานการณ์ได้ทำให้ธุรกิจให้เช่าสำนักงาน ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก โดยบริษัทฯ ดำเนิน มาตรการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยในอาคารสำนักงานทุกแห่ง ด้วยมาตรฐานเดียวกันกับศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความมั่นใจแก่พนักงานอาคารสำนักงานและผู้เข้ามาใช้บริการ

- ธุรกิจโรงแรม

  ธุรกิจโรงแรมยังได้รับผลกระทบจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศและพฤติกรรม ของการท่องเที่ยวของชาวไทยที่ยังระมัดระวังในการเดินทาง อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้ทำโครงการ "ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์ (Phuket Sandbox)" ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม และโครงการ "Test & Go" ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน ในจังหวัดที่กำหนด ทำให้ภาคการท่องเที่ยวรวมถึงโรงแรมทยอยปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายปี

- ธุรกิจขายโครงการอสังหาริมทรัพย์

  ปี 2564 บริษัทฯ ยังเดินหน้าเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยดูจากพื้นที่ที่มีศักยภาพและอุปสงค์ที่แท้จริงเป็นหลัก บริษัทฯ ยังคงมาตรการ ความปลอดภัยแก่ลูกค้าทั้งการรักษาระยะห่างในการเยี่ยมชมโครงการ การสำรองเวลาการเยี่ยมชม รวมถึงผ่านแพลตฟอร์มโชว์รูมออนไลน์ (Virtual Showroom) และบนแอปพลิเคชันมือถือ

2) **ดำเนินรายการให้สิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ลำปาง และเซ็นทรัล มารีนา แก่กองทรัสต์ CPNREIT**

การจดทะเบียนสิทธิการให้เช่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล มารีนา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ได้ดำเนินการแล้วเสร็จในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยบริษัทฯ ให้สิทธิการเช่าเซ็นทรัล มารีนา ประมาณ 14 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 และเซ็นทรัล ลำปาง ประมาณ 21 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 16 ธันวาคม 2584

3) **ร่วมลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมบริเวณถนนวิทยุ และซอยสมคิด กรุงเทพฯ**

บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนในบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮ่องกงแลนด์ จำกัด ("CHKL") สัดส่วนร้อยละ 25 โดย CHKL เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัทฯ บริษัทห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด (HCDS) และบริษัท เอชเคแอล (ไทยดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด ("HKL (Thai Development)") (บริษัทในกลุ่มฮ่องกงแลนด์) อัตราส่วนร้อยละ 25:26:49 ตามลำดับ โดย CHKL มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม โดยคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาประมาณ 5 ปี และจะแล้วเสร็จภายในปี 2569

4) **ยืนหนึ่งด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในระดับประเทศและระดับสากล**

1) Member of Dow Jones Sustainability Indices บริษัทอสังหาริมทรัพย์หนึ่งเดียวในประเทศไทยที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกดัชนี ความยั่งยืนระดับโลก DJSI World หรือบริษัท ยั่งยืนระดับโลกต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 (2561-2564) และ DJSI Emerging Markets ต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 (2557-2564)
2) SET Sustainability Award & THSI ด้วยความมุ่งมั่นใส่ใจดูแลทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ได้รับรางวัลด้านความยั่งยืน Highly Commended in Sustainability จากงาน SET AWARDS 2021 และติดอันดับหุ้นยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 7 (นับตั้งแต่ปี 2558-2564)

3) GRESB ในปี 2564 บริษัทฯ ผ่านการประเมิน GRESB Real Estate Assessment เป็นปีแรก อีกด้วย โดยมาตรฐานการประเมิน GRESB เป็นมาตรวัดความยั่งยืนของธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับในระดับโลก โดยบริษัทฯ ได้มาตรฐานระดับ Green Star ถึง 2 หมวด ได้แก่ หมวด Management และ Development และ Score A ในหมวดการเปิดเผยข้อมูล

5) การเปิดตัวโครงการศูนย์การค้าใหม่จำนวน 2 โครงการ

1) โครงการเซ็นทรัล ศรีราชา

เปิดตัวในเดือนตุลาคม ภายใต้แนวคิด Living Green in Smart City of EEC Center โครงการมิกซ์ยูสที่ครบครันแห่งแรกใจกลางเมืองศรีราชา ที่จะเสริมทั้งด้านเศรษฐกิจและไลฟ์สไตล์แบบ Urbanization

2) โครงการเซ็นทรัล อยุธยา

เปิดตัวในเดือนพฤศจิกายน ภายใต้แนวคิด The Prosperity of the Capital ที่จะนำความสวยงามทางวัฒนธรรมอันเก่าแก่ของจังหวัดมานำเสนอแก่สายตาผู้มาเยือน

6) เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยแห่งใหม่ จำนวน 4 โครงการ

ประกอบด้วยโครงการแนวราบ 2 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ นิรติ ดอนเมือง ในรูปแบบโครงการที่พักแบบผสม บนถนนเชิดวุฒากาศ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง และ 2) โครงการ เอสเซ็นท์ อเวนิว ระยอง ในรูปแบบโฮมออฟฟิศ บนทำเลใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ระยอง และโครงการแนวสูง 2 แห่ง ได้แก่ 1) โครงการเอสเซ็นท์ วิลล์ อยุธยา บนทำเลติด ศูนย์การค้าเซ็นทรัล อยุธยา และ 2) โครงการฟีล ภูเก็ต บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต

7) การเข้าซื้อกิจการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (SF)

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ (SF) โดย ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 96 และเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้แจ้งข่าวแผนการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการเข้าซื้อกิจการของ SF นั้นจะช่วยเสริมการเติบโตในระยะยาวได้อย่างแข็งแกร่ง ผ่านโครงการศักยภาพสูงหลายแห่ง อาทิ คอมมูนิตี้ มอลล์ และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ระดับ Super Regional Mall อย่างเมกาบางนา เป็นต้น

<u>2563</u>

1) ผลกระทบและมาตรการควบคุมสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ต่อธุรกิจของบริษัทฯ

จากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ที่เกิดขึ้น ในประเทศไทยและต่างประเทศที่ส่งผลกระทบต่อ ธุรกิจของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ มีการบริหารจัดการ เพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้

- ธุรกิจศูนย์การค้า

มีการปิดให้บริการทั้ง 33 แห่งในประเทศไทย ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม - 16 พฤษภาคม รวมทั้งสิ้น 45-56 วัน และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี้ ในประเทศมาเลเซีย ระหว่างวันที่15 มีนาคม - 3 พฤษภาคม โดยยังเปิดให้บริการเฉพาะร้านค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตเท่านั้น และต่อมาได้ทยอยเปิดให้บริการศูนย์การค้าตามปกติ โดยมีจำนวนผู้มาใช้บริการที่ฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากมาตรการ “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ” แม่บทในการดูแลควบคุมความสะอาดและความปลอดภัยของสถานที่ เพื่อเพิ่มความมั่นใจแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการ รวมถึงการจัดทำระบบ Chat and Shop, Call Center, Pick Up Counter และ Drive Through Pick Up เพื่อเพิ่มความสะดวกและปลอดภัยสำหรับลูกค้ายิ่งขึ้น

- ธุรกิจอาคารสำนักงาน

  ยังคงเปิดดำเนินการตามปกติ โดยมีมาตรการควบคุมการเข้าออกของผู้มาใช้สถานที่อย่างเคร่งครัด แม้ว่าจะมีพนักงานบางส่วนทำงาน จากบ้าน (Work from Home) ระหว่างที่มีการล็อกดาวน์นั้น สัดส่วนของพนักงานที่กลับมาทำงานในอาคารสำนักงานปรับตัวเพิ่มขึ้นตาม ลำดับภายหลังจากที่สถานการณ์เริ่มคลี่คลาย ลงแล้ว

- ธุรกิจโรงแรม

  ปิดให้บริการทั้งสองโรงแรมตั้งแต่เดือนเมษายน โดยโรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนกรกฎาคม และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้มีการปรับปรุงใหญ่และทยอยกลับมาเปิดให้บริการในช่วงปลายปี โดยทั้งสองโรงแรมมีอัตราการใช้ห้องพักที่ฟื้นตัวขึ้น ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มนักท่องเที่ยวในประเทศ

- ธุรกิจขายโครงการอสังหาริมทรัพย์

  มีการเปิดรับจองโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าสามารถเข้ามาเยี่ยมชมโครงการในสถานที่ตั้งจริง รวมถึงผ่านแพลตฟอร์มโชว์รูมออนไลน์ (Virtual Showroom) และบนแอปพลิเคชันมือถือ โดยทุกโครงการยังคงได้รับความสนใจเป็นอย่างดี โดยเฉพาะโครงการแนวราบที่สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าในยุค New Normal ได้ อย่างดี

2) **การให้เช่าทรัพย์สินและต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 แก่กองทรัสต์** CPNREIT

บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 แก่กองทรัสต์ CPNREIT จากเดิมสิ้นสุดปี 2568 เป็นเวลาอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 เป็นที่เรียบร้อย โดยรายการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ บันทึกรายได้พิเศษระหว่างปีตามรายละเอียดในการวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงานในส่วนของการให้เช่า สินทรัพย์เพิ่มเติมอีก 2 แห่ง ที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยกองทรัสต์ CPNREIT นั้นอยู่ระหว่างการทบทวน โดยคาดว่าจะสามารถทำรายการบางส่วนเสร็จสิ้นได้ภายในต้นปี 2564

3) **เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยแห่งใหม่ จำนวน 7 โครงการ**

ประกอบด้วยโครงการแนวราบ 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเอสเซ็นท์ ทาวน์ พิษณุโลก ในรูปแบบทาวน์โฮม บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล พิษณุโลก 2) โครงการนินญา กัลปพฤกษ์ ในรูปแบบบ้านแฝด บนทำเลติดถนนใหญ่กัลปพฤกษ์ ใกล้ถนนบางแค ถนนกาญจนาภิเษก ถนนเพชรเกษม และทางพิเศษ กาญจนาภิเษก 3) โครงการนิรติ เชียงราย ในรูปแบบบ้านเดี่ยวบนทำเลใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงราย เพียง 4 กม. และ 4) โครงการนิรติ บางนา ในรูปแบบบ้านเดี่ยว บนทำเลใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ และใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ทางด่วน สถานศึกษา และโรงพยาบาล บนถนนบางนา-ตราด

นอกจากนี้มีการเปิดตัวโครงการแนวสูงอีก 3 แห่ง ได้แก่ 1) โครงการเอสเซ็นท์ ระยอง 2 เป็น คอนโดมิเนียมแห่งที่ 2 บนทำเลติดศูนย์การค้า เซ็นทรัล ระยอง ภายหลังจากที่คอนโดมิเนียมแห่งแรกประสบความสำเร็จในการขายหมดทั้งโครงการ 2) โครงการเอสเซ็นท์ โคราช เป็นคอนโดมิเนียมแห่งที่ 2 บนทำเลติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล โคราช ภายหลังจากที่คอนโดมิเนียมแห่งแรกสามารถปิดการขายทุกยูนิตได้อย่างรวดเร็ว และ 3) โครงการเอสเซ็นท์ หาดใหญ่ เป็นคอนโดมิเนียมแห่งแรกบนทำเล ติดศูนย์การค้าเซ็นทรัล หาดใหญ่

<u>2562</u>

1) **การเปิดให้บริการ "ไตรภูมิ มหัศจรรย์สามโลก"**

ไตรภูมิ มหัศจรรย์สามโลก ธีมพาร์ครูปแบบสามมิติอินเตอร์แอ็กทีฟแห่งแรกของโลก เปิดให้บริการที่เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า ตอกย้ำความเป็นจุดหมายปลายทางการ ท่องเที่ยวของโลกเพื่อมอบความสุขและประสบการณ์การเรียนรู้เกี่ยวกับ

ตำนาน ความเชื่อของไทยในรูปแบบสากลให้แก่ กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ พร้อมเติมเต็มให้เซ็นทรัล ภูเก็ต เป็นศูนย์กลางระดับโลกทั้งด้านการช้อปปิ้ง และการพักผ่อนที่ผสมผสานกันอย่างลงตัว

2) **การเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี้**

การเปิดให้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ไอ-ซิตี้ เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกในต่างประเทศ และเป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 33 ของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในโครงการไอ-ซิตี้ อัลตราโพลิส ในเมืองชาห์อลัม รัฐสลังงอร์ ประเทศมาเลเซีย ซึ่งเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) โดยบริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับกลุ่มไอ-เบอร์ฮาด ผู้นำด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมาเลเซีย ในสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ

3) **ประกาศโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค**

บริษัทฯ ร่วมกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DTC) ในการพัฒนาโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เพื่อต่อยอดธุรกิจให้เติบโตในระยะยาวและสร้างผลตอบแทนที่ดีได้ในอนาคต โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดแห่งหนึ่งในใจกลางเมืองกรุงเทพฯ บนที่ดินกว่า 23 ไร่ บริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้า BTS และรถไฟใต้ดิน MRT โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค อาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ และโครงการที่พักอาศัย ภายใต้ชื่อ “ดุสิต เรสซิเดนเซส” และ “ดุสิต พาร์คไซด์” โดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป

4) **เดินหน้าลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม หรือ “มิกซ์ยูส” อย่างต่อเนื่อง**

บริษัทฯ เตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสบนทำเลที่มีศักยภาพสูง เพื่อการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว เริ่มจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (เบย์วอเตอร์) จากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 โดยการลงทุนครั้งนี้จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและเพิ่มฐานรายได้ในการเติบโต เนื่องจากเบย์วอเตอร์ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธินซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมในอนาคต รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและลดความเสี่ยงในการเข้ามาถือหุ้นของบุคคลอื่น นอกจากนี้ ได้เปิดตัวโครงการเอสเซ็นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ คอนโดมิเนียมแห่งที่ 3 ในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ หลังจากที่สองโครงการแรกประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก สามารถปิดการขายได้ ภายในระยะเวลาอันสั้น

5) **การลงทุนในธุรกิจใหม่เพื่อเพิ่มศักยภาพการเติบโตของธุรกิจหลักในอนาคต**

เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลง ตลอดเวลาและกระจายแหล่งรายได้ที่หลากหลายขึ้น บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจ Grab ประเทศไทย ผ่านการร่วมลงทุนกับบริษัทเซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยธุรกิจ Grab นั้นมีศักยภาพการ เติบโตสูง และสามารถสร้างความร่วมมือทางธุรกิจ และสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ช่วยเพิ่มช่องทางในการขยายธุรกิจและเพิ่มจำนวน ผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าและมีบริการส่งอาหาร (Food Delivery) ที่จะช่วยเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้า ที่อยู่ภายในศูนย์การค้าอีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการเปิดตัว Common Ground โคเวิร์กกิ้งสเปซ 2 แห่งแรกในประเทศไทย ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท Common Ground จากประเทศมาเลเซีย ที่อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ (G Tower) พระราม 9 ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 และที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เพื่อสร้างความเป็น Destination แห่งใหม่ ใจกลางย่านธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ สำหรับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่และผู้ประกอบธุรกิจสตาร์ทอัพที่มีไลฟ์สไตล์การทำงานนอกบ้านและนอกออฟฟิศ และผสมผสานการทำงานกับการใช้ชีวิตใกล้ศูนย์การค้า

6) **การเปิดตัวศูนย์การค้าเซ็นทรัล วิลเลจ และการร่วมลงทุนของพันธมิตรระดับโลก**

ศูนย์การค้ารูปแบบลักชูรีเอาท์เล็ตระดับโลกแห่งแรกของประเทศไทย และเป็นศูนย์การค้าลำดับที่ 34 ของ บริษัทฯ ออกแบบโดยเชิดชูอัตลักษณ์ความเป็นไทย ที่จะสร้างความภาคภูมิใจในฐานะเดสติเนชันแห่งการช้อปปิ้งบนทำเลที่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ รองรับทั้งลูกค้าชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยรวบรวมสินค้าแบรนด์เนมกว่า 130 ร้านค้า ซึ่งในเฟสแรกนั้นได้เปิดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 20,000 ตร.ม. และต่อมาบริษัทฯ ได้ผนึกพันธมิตรระดับโลกอย่าง บริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (MEA) หนึ่งในกลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (MEC) ซึ่งเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในประเทศญี่ปุ่น มาร่วมลงทุนในโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ในสัดส่วนร้อยละ 30 (โดยบริษัทฯ ถือครองอีกร้อยละ 70) หวังผลักดันเซ็นทรัล วิลเลจเป็นลักชูรีเอาท์เล็ตที่ดีที่สุดในอาเซียนสู่ความสำเร็จร่วมกัน 'Two Nations, One Success'

7) **การให้เช่าสินทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์** CPNREIT

บริษัทฯ มีมติตกลงให้ CPNREIT เช่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 4 โครงการ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา (บางส่วน) มีสัญญา ให้เช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดปี 2578 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง (บางส่วน) มีสัญญาให้เช่าเป็น ระยะเวลา 22 ปี สิ้นสุดปี 2584 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี (บางส่วน) มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดปี 2593 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล อุบล (บางส่วน) มีสัญญาให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด ปี 2593 และยังมีการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (บางส่วน) ไปอีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598

<u>2561</u>

1) **การเปิดตัว อิเกีย บางใหญ่ ที่เซ็นทรัล เวสต์เกต**

อิเกีย บางใหญ่ เป็นซุปเปอร์สโตร์รูปแบบใหม่และใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พื้นที่รวมกว่า 50,000 ตร.ม. มีทางเข้าออกเชื่อมต่อกับเซ็นทรัล เวสต์เกต ถึง 3 ชั้น การมี IKEA ซึ่งเป็นแบรนด์เฟอร์นิเจอร์ระดับโลกเป็นพันธมิตรช่วยตอกย้ำให้เซ็นทรัล เวสต์เกต เป็นสุดยอดศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Super Regional Mall) เพื่อรองรับความเจริญฝั่งกรุงเทพฯ ตะวันตกย่านบางใหญ่

2) **ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC") จำนวน 194,926,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.93 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด 850,000,000 หุ้น มูลค่ารวมประมาณ 2,141.4 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนระยะยาว และไม่เข้าร่วมในการบริหารของ DTC แต่อย่างใด

3) **การขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2**

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ต่ออีก 30 ปี สิ้นสุดปี 2598 และปี 2603 (บางส่วน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถทำการบริหารและพัฒนาศูนย์การค้าได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขและราคาการต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินและการเช่าอาคาร เพื่อเสนอสิทธิให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ได้พิจารณาเป็นลำดับต่อไป

4) **เปิดให้บริการเซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า** (Central Phuket Floresta)

เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561 เชื่อมต่อกับเซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล ทำให้เซ็นทรัล ภูเก็ตเป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองภูเก็ตบนพื้นที่ประมาณ 111 ไร่ ปักธงในการเป็นลักชูรี่แฟล็กชิพแห่งแรกของบริษัทฯ ที่ผสมผสานประสบการณ์การใช้ชีวิตและการพักผ่อนได้อย่างลงตัว ตอกย้ำความ

เป็น The Magnitude of Luxury & Leisure Resort Shopping Destination ระดับโลกอย่างสมบูรณ์ให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ และกลุ่มลูกค้าท้องถิ่น อีกทั้งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มี Attraction ได้แก่ 1) ไตรภูมิ การผจญภัยเสมือนจริงแบบสามมิติในโลกแฟนตาซีวอล์คทรูแห่งแรกของโลก 2) Aquaria อควาเรียมที่มีสัตว์ต่าง ๆ รวมกว่า 25,000 ตัว และ 3) Tales of Thailand ศูนย์รวมวัฒนธรรมและวิถีชีวิตความเป็นไทยทั่วทุกภาค

5) **ซื้อหุ้นบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ** “GLAND”

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (ซีพีเอ็น พัทยา) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญ GLAND ในสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายทั้งหมด โดยแบ่งเป็นการซื้อจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 50.43 และจากการทำคำเสนอซื้อ (Tender Offer) อีกร้อยละ 17.10 ที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินรวม 13,607 ล้านบาท โดยการเข้าทำรายการดังกล่าว เนื่องจาก GLAND เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อขายและเพื่อให้เช่าและบริการ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีก และ GLAND ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และที่ดินเปล่า (Land Bank) หลายแปลงที่จะนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมสอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

6) **เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ฟิล พหล 34**

โครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ โครงการแรกเป็นคอนโด Low Rise สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร จำนวน 358 ยูนิต พร้อมอาคารคลับเฮ้าส์และสระว่ายน้ำ ออกแบบด้วยแนวคิด Live Everyday in Urban Hideaway ตั้งอยู่ปากซอยพหลโยธิน 34 ทำเลเดินทางสะดวกติดกับรถไฟฟ้าสายสีเขียวสถานีเสนานิคม ใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว และมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

7) **การร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทย**

บริษัทฯ ได้เข้าร่วมทุนกับบริษัท Common Ground Works Sdn. Bhd. และบริษัท MSB Asia Ltd. จากประเทศมาเลเซีย โดยจะจัดตั้งบริษัทร่วมทุนขึ้น โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร่วมทุนร้อยละ 51, 29 และ 20 ตามลำดับ เพื่อประกอบธุรกิจ Co-working Space ในประเทศไทย

8) **เปิดขายโครงการบ้านเดี่ยว นิยาม บรมราชชนนี**

โครงการแนวราบระดับบนแห่งแรกของ CPN Residence ที่มีการออกแบบเฉพาะตัวในสไตล์ Modern Classic ออกแบบภายใต้แนวคิด นิยามของความสมบูรณ์แบบมีอยู่จริง เน้นความเป็นส่วนตัวและพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้าน ตั้งอยู่บนถนนบรรมราชชนนีเดินทางสะดวกทั้งคู่ขนานลอยฟ้า และทางด่วนศรีรัช - วงแหวนรอบนอก ใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล ศาลายา

9) **เปิดจองโครงการคอนโดมิเนียม เอสเซ็นท์ อุบลราชธานี**

คอนโดมิเนียมในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัล อุบล เป็นอาคารสูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พร้อมดีไซน์ภายในสะท้อนเอกลักษณ์เฉพาะตัว แบบ Modern North East เพียบพร้อมด้วยไลฟ์สไตล์แห่งความสุขที่ครบครัน

รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

รางวัลและความสำเร็จด้านการออกแบบพัฒนาโครงการ

1) BCI ASIA AWARDS 2020/2021 สาขา Top 10 Developers Awards ได้แก่ 3 โครงการ ประกอบด้วย เซ็นทรัล ศรีราชา เซ็นทรัล อยุธยา และเซ็นทารา โคราช

รางวัลความสำเร็จด้านการบริหารธุรกิจ การตลาด และการบริหารการเงิน

1) 2021 All - Asia Executive Team Awards รางวัลใหญ่ระดับเอเชีย จำนวน 4 รางวัล ได้แก่ รางวัลยอดเยี่ยมอันดับหนึ่ง สาขา Best CEO, Best CFO, Best IR Program (Investor Relations) และรางวัลยอดเยี่ยม อันดับสองสาขา Best ESG จัดโดย Institutional Investor สื่อธุรกิจแถวหน้าของสหรัฐอเมริกา
2) IAA Awards for Listed Companies 2020 สาขา BEST CFO จากสมาคมนักวิเคราะห์การลงทุน (Investment Analysts Association หรือ IAA)
3) Southeast Asia Awards 2021 โดย IR Magazine ชนะเลิศประเภทรายงานประจำปีดีเด่นในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (บริษัทขนาดกลาง) รางวัลนี้มอบให้กับรายงานประจำปีที่มีการเรียงลำดับและ เนื้อหาที่ครบถ้วนรวมถึงการออกแบบที่ต่อเนื่องอย่างลงตัว
4) รางวัลพระราชทานสมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี Thailand Corporate Excellence Awards 2021 สาขา Marketing Excellence หรือ ความเป็นเลิศด้านการตลาด รางวัลจากสมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย (TMA) ร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
5) รางวัล Kincentric Best Employers - Thailand 2021 รางวัลสุดยอดนายจ้างดีเด่นแห่งปี 2564 โดย Kincentric Thailand ร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
6) HR Excellence Awards 2021 รางวัล Gold Winner สาขา Excellence in HR Change Management จากความเป็นเลิศด้านการบริหารจัดการความเปลี่ยนแปลงในองค์กร มอบโดย Human Resources Online ประเทศสิงคโปร์

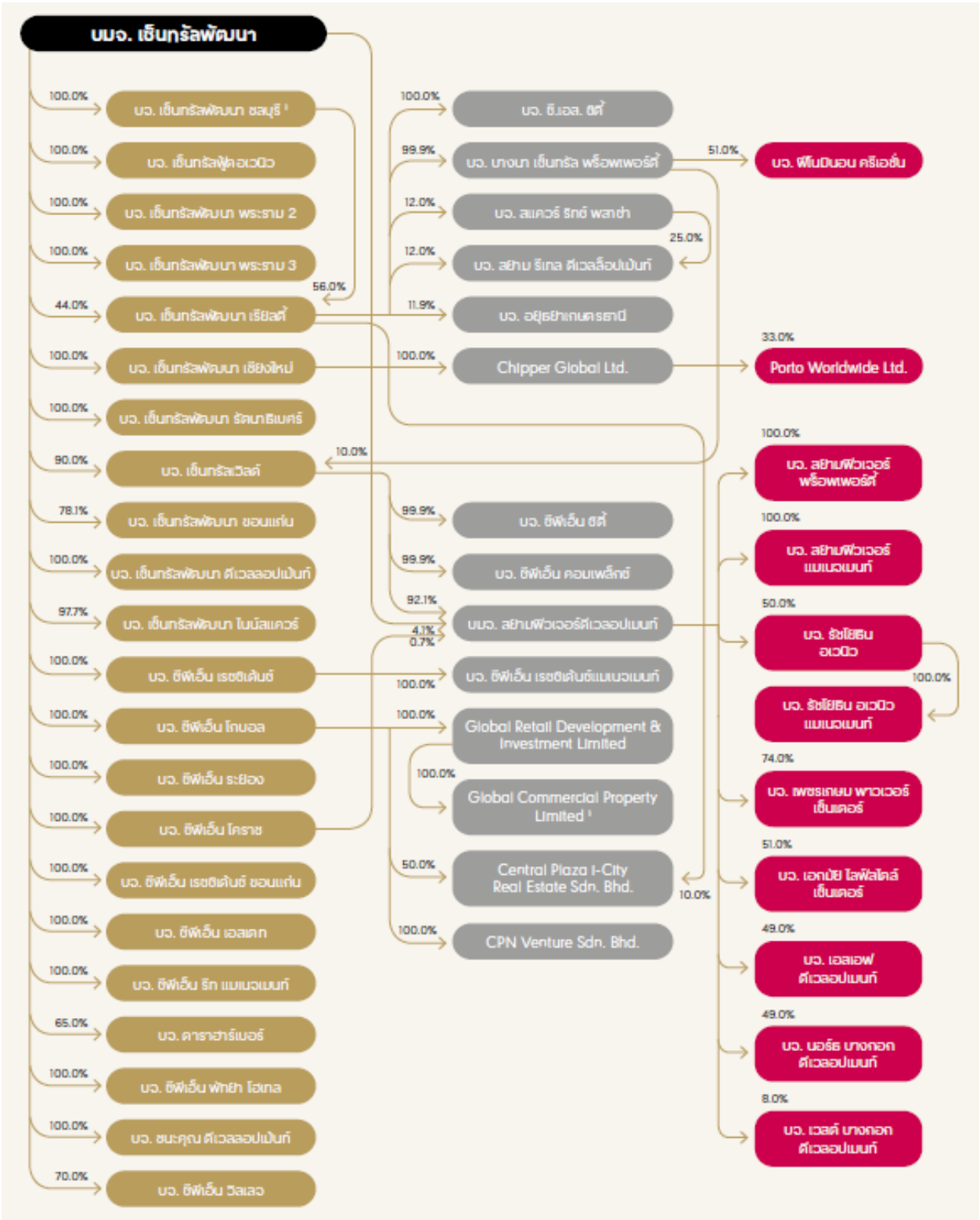
รางวัลความสำเร็จด้านการกำกับดูแลกิจการ

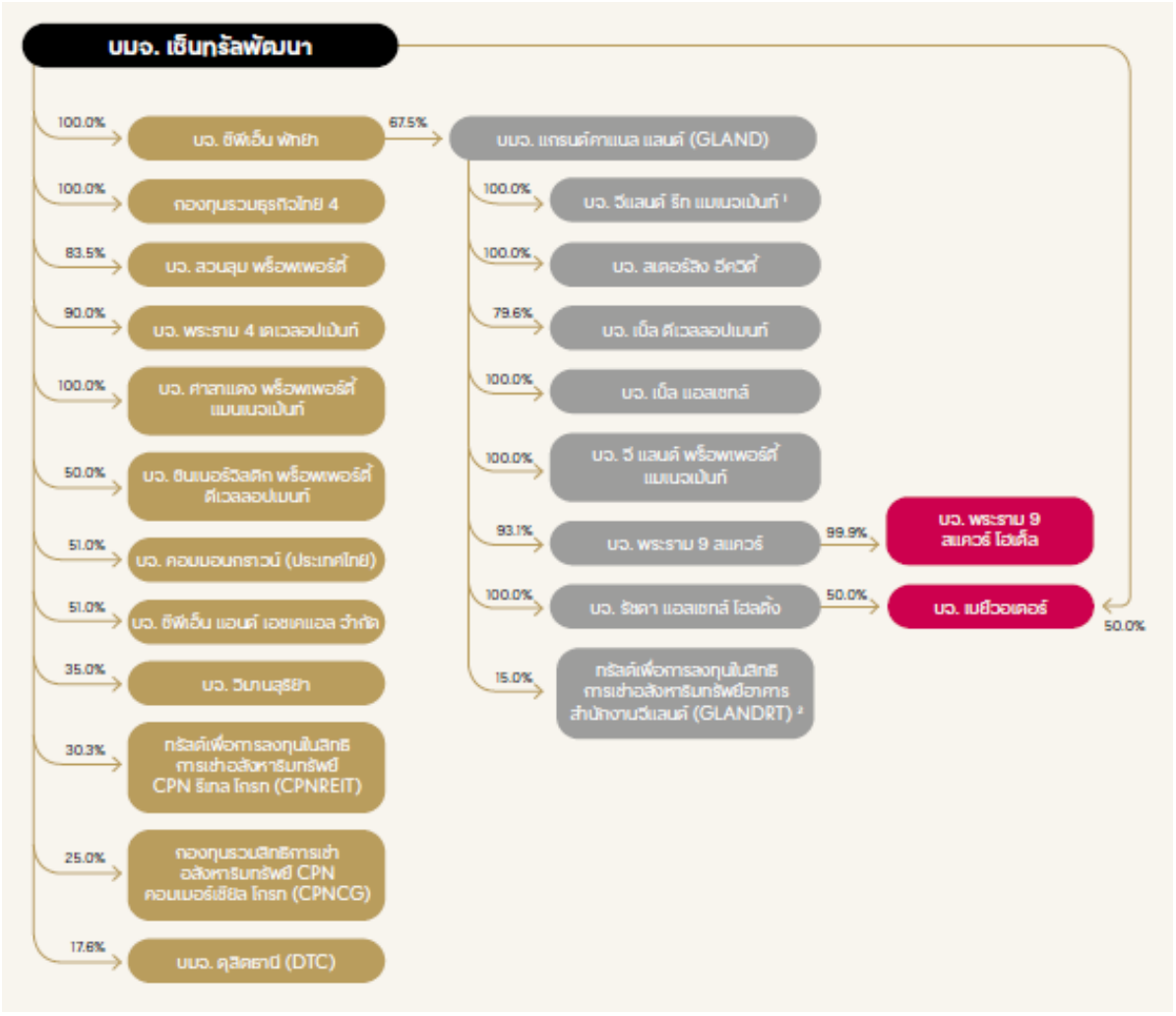
1) การประเมินรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2564 อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 13 บริษัทฯ ได้รับการประเมินโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) โดยการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้รับการประเมินให้อยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” ตั้งแต่ปี 2552-2564
2) การรับรองการต่ออายุโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) บริษัทฯ ได้รับการรับรองเป็นสมาชิกโครงการ CAC ตั้งแต่ปี 2558 ซึ่งจะต้องขอรับรองการต่ออายุทุก 3 ปี โดยบริษัทฯ ผ่านการรับรองการต่ออายุครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และมีอายุการรับรองระหว่างปี 2563-2565

รางวัลและความสำเร็จด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

1) บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนของดาวโจนส์ ประจำปี 2564 (Member of Dow Jones Sustainability Indices) ในกลุ่มดัชนียั่งยืนระดับโลก (DJSI World) เป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน (ปี 2561-2564) โดยบริษัทฯ เป็นบริษัทแห่งเดียวในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็น 1 ใน 12 บริษัทของประเทศไทยที่ได้รับคัดเลือกให้อยู่ในกลุ่มระดับโลกนี้ รวมถึงในกลุ่มดัชนีตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 (ปี 2557-2564)
2) มาตรฐาน GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ระดับ Green Star ในหมวด Management และ Development และได้ Score A ในหมวดการเปิดเผยข้อมูล โดย GRESB เป็นมาตรวัดความยั่งยืนของธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับในระดับโลก
3) SET Awards 2021 ในกลุ่ม Sustainability Excellence โดยได้รางวัล Highly Commended in Sustainability และได้รับเลือกเป็นบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในรายชื่อ “หุ้นยั่งยืน หรือ Thailand Sustainability Investment” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 7 อีกด้วย จัดโดยตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และวารสารการเงินธนาคาร

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565





หมายเหตุ :

[1] บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

[2] บริษัทเลิกประกอบกิจการและอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

เซ็นทรัลพัฒนามีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26 โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่มีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่ดังกล่าว ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจหลักของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งมีโครงสร้างกลุ่มธุรกิจ 5 กลุ่มหลัก ดังนี้

ที่มา : https://www.centralgroup.com/th/our-business/retail-brands

เซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ มีการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ความสำเร็จตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของเซ็นทรัลพัฒนา ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเป็นหนึ่งในสายธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกมายาวนานและมีความหลากหลายในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง อาทิ ธุรกิจค้าปลีกและแบรนด์สินค้าที่มีการดำเนินงานในส่วนของห้างสรรพสินค้า ไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ ร้านค้ากลุ่มสินค้าเกี่ยวกับบ้าน อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือและเครื่องเขียน อุปกรณ์สำนักงาน แบรนด์สินค้าแฟชันและไลฟ์สไตล์ต่างๆ ซูเปอร์มาร์เก็ต และธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งกลุ่มธุรกิจเหล่านี้ถือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ใหญ่และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าในแต่ละศูนย์ของเซ็นทรัลพัฒนาและช่วยสร้างความมั่นใจแก่ลูกค้ารายอื่นๆ ให้มาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งมีส่วนช่วยยืนยันความสำเร็จของโครงการต่างๆ และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้กับผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลพัฒนาโดยธุรกิจต่างๆ ในกลุ่มเซ็นทรัลมีการบริหารจัดการแต่ละบริษัทที่แยกออกจากกันอย่างชัดเจน

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมทางการค้ากับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลจะมีการพิจารณาราคาและเงื่อนไขที่เป็นไปตามราคาตลาดที่เซ็นทรัลพัฒนาพิจารณาทำธุรกรรมกับลูกค้ารายอื่นๆ ที่เทียบเคียงกัน (Arm's Length Basis) โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินประจำปี 2564 และงบไตรมาสล่าสุดของบริษัท ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการในกลุ่มเซ็นทรัลและกลุ่มจิราธิวัฒน์